

議案番号	第4号			
議案内容	第一種中高層住居専用地域内における日影による中高層の建築物の高さの制限を超える「共同住宅」の増築（建築基準法第86条に基づく認定区域内における増築）			
抵触条項	日影による中高層建築物の高さの制限（法第56条の2第1項）			
許可根拠規定	土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないもの（同条ただし書き）			
申請者	マスターズライフ株式会社			
申請場所	垂水区青山台6丁目			
地域地区	用途地域	第一種中高層住居専用地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）		
	防火地域他	防火地域の指定なし，第四種高度地区		
工事種別	新築			
建築物用途	共同住宅			
規模		申請部分	申請外部分	合計
	敷地面積			5,028.50 m ²
	建築面積	1,641.50 m ²	— m ²	1,641.50 m ²
	延べ面積	12,074.43 m ²	— m ²	12,074.43 m ²
	構造	鉄筋 コンクリート造	— 造	建蔽率 32.65 % 容積率 199.28 %
	階数	10 階	— 階	
	最高高さ	30.870 m	— m	
備考	<ul style="list-style-type: none"> 昭和53年8月1日「神戸市中高層建築物の日影による高さ制限に関する条例」の施行により既存建築物が不適格建築物になる。 最近の許可：平成11年11月11日 第3183号 建築基準法第86条の2第1項の規定に基づく認定（一団地認定区域内における増築）申請併願手続き中 <p>当初一団地認定 昭和45年12月26日 第4号 増築一団地認定 平成11年11月11日 第8号</p> <ul style="list-style-type: none"> 新築建物の単独日影は、現行基準に適合している。 			

日影に関する 規 制 値		測定高さ	(1 低専) 平均地盤面 + 1.5 m (1 中高) 平均地盤面 + 4 m (2 住居) 平均地盤面 + 4 m	
	第一種低層 住居専用地域	規制時間 (容積率100%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
	第一種中高層 住居専用地域	規制時間 (容積率200%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
	第2種住居地域	規制時間 (容積率200%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
日 影 の 状 況	<p>抵触部分 (一団地認定区域内既存建築物)</p> <p><u>北 側</u> 道路を挟んで公園があり、5mライン、10mラインともに日影の規制時間を超える部分がある。</p> <p><u>東 側</u> 道路を挟んで共同住宅があり、10mラインで日影の規制時間を超える部分がある。</p>			
	<p>新築部分 (共同住宅) 日影の規制時間内に収まっている。</p>			
そ の 他	<p>敷地周辺の状況</p> <p>1. 北側 — 道路を挟んで、公園</p> <p>2. 東側 — 道路を挟んで、共同住宅</p> <p>3. 南側 — 道路を挟んで、共同住宅</p> <p>4. 西側 — 道路を挟んで、戸建住宅</p>			